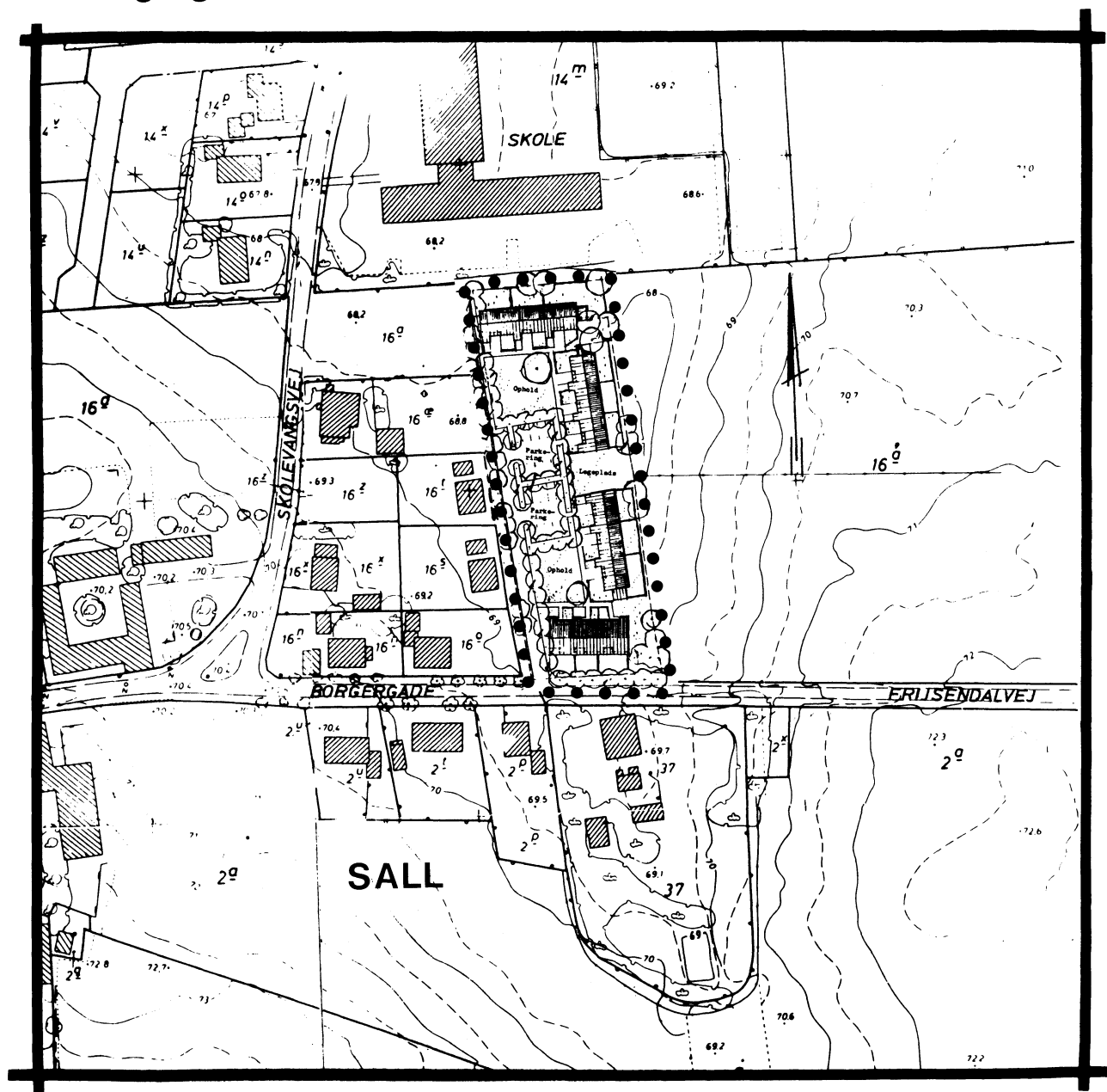




Hammel kommune

Lokalplan nr. 20

Borgergade, Sall

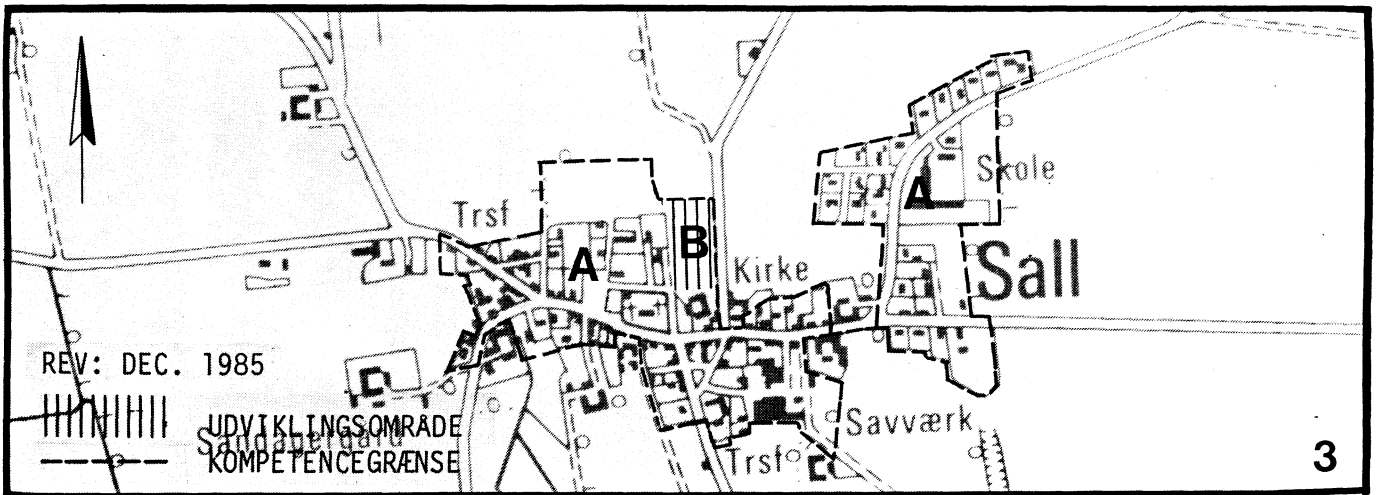


REDEGØRELSE TIL LOKALPLAN NR. 20

Lokalplanen omfatter et areal beliggende øst i Sall by, nord for Borgergade/Frijsendalvej.

Zonestatus.

Hele området, omfattet af nærværende lokalplan er beliggende i landzone.



Forhold til kommuneplan og regionplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og er beliggende i landsby med begrænset vækst, indenfor zonelovens kompetenceafgrænsning, en afgrænsning, som er aftalt med Århus amtsråd.

Lokalplanens indhold.

Rammer:

Lokalplanområdet foreslås anvendt til tæt/lav boligbebyggelse med et max. boligantal på 16 boliger og min. 12 boliger.

Byggeriet:

Det er Hammel kommunes hensigt at lade Midtjydsk Boligselskab forestå byggeriet. Selskabet forpligter sig til at opføre bebyggelsen efter en godkendt plan i 4 etaper, der følger den stedlige efterspørgsel.

Varmeforsyning:

Boligområdet skal forsynes via naturgasnettet.

Vejbetjening:

Området vejbetjenes fra kommunevejen Borgergade/Frijsendalvej.

Lokalplanens
retsvirkninger:

Efter Hammel byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen den 4/3 1987 må ejendomme , der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Hammel byråd kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Matr. nr. 38 Sall by, Sall

Anmelder:

Hammel kommune
Torvegade 7
8450 Hammel

STEMPELMÆRKE

SILKEBORG
CIVILRETL O K A L P L A N N R. 2 0
-----KUN GYLDIG MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
B 79494912.03.87 10:09
0000450.00
056373 SM

For et område i Sall by nord for Borgergade/Frijsendalvej, syd for skolen, umiddelbart op til byens østlige grænse mod det åbne land. I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

12.03.87. 05456

§ 1.

Lokalplanens formål

Gennem lokalplanen ønsker Hammel byråd at fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse til tæt/lav boligbebyggelse. Der er i planen nærmere redegjort for, hvilke arealer, der kan bebygges, og hvorledes området skal vej- og stibetjenes.

§ 2.

Område- og zonestatus.

- Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 38, Sall by, Sall, samt alle de parceller, der efter den 1986 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- Stk. 2. Lokalplanens område er beliggende i landzone.

§ 3.

Områdets anvendelse.

- Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål, udformet som tæt/lav bebyggelse.
- Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligt kan udføres i beboelsesområdet under forudsætning af,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
 - at områderne ikke påføres støjværdier ud over de, der er angivet for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse,
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- Stk. 3. Inden for området kan opføres bygninger og bygværker til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 12 m² bebygget areal, og ikke gives en højde af mere end 1,5 m over omliggende terræn.

§ 4.

Udstykninger.

- Stk. 1. Udstykning må ikke resultere i grunde på under 400 m².

§ 5.

Vej- og stiforhold.

Der udlægges areal til veje, stier og p-pladser med en beliggenhed som vist på vedhæftede bilag 1.

- Stk. 1. Adgangsvej til p-pladser udlægges i en bredde af mindst 5,0 m.
- Stk. 2. Stier udlægges i en bredde af mindst 1,6 m.
- Stk. 3. Der udlægges p-pladser i antal svarende til 1 1/2 pr. bolig.
- Stk. 4. Langs Borgergade/Frijsendalvej pålægges bygge-
gelinie i en afstand af 12 m fra vejmidte.
- Stk. 5. Langtidsparkering af campingvogne og andre
lignende effekter må ikke finde sted på vej-
eller parkeringsarealet.

I området må køretøjer med en totalvægt over 2.400 kg kun henstilles i det omfang, det er nødvendigt for af- og pålæsning.

§ 6.

Bebyggelsens omfang og placering.

- Stk. 1. Bestemmelser for området:
- a. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.
 - b. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
 - c. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage, med udnyttet tagetage.
 - d. Bebyggelsen må kun ske efter en samlet og godkendt plan.

- e. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.
 - f. Tagets vinkel med det vandrette skal være mellem 20° og 50°.
- Stk. 2. Der kan ikke ved den enkelte bolig opføres garage, carport eller lignende mindre bygninger.

§ 7.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

- Stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- Stk. 2. Til udvendige bygningssider må kun anvendes bløde, håndstrøgne mursten i rød farve.
- Stk. 3. Til tagmaterialer må kun anvendes teglsten eller dertil henregnede materialer samt blåsorte eller mokkafarvede bølgeeternitplader.

§ 8.

Ubebyggede arealer.

- Stk. 1. Veje, stier, beplantning og anlæg m.m. i området udføres af byherren, ligesom drift og vedligeholdelse udføres af denne.
- Stk. 2. På bebyggelsens opholdsarealer fastlægges maksimalt tilladeligt støjniveau på 55 dB (A).

§ 9.

Forudsætning af ibrugtagen af ny bebyggelse.

- Stk. 1. Bebyggelsens kloaksystem skal udføres som et tostrengt ledningsnet for henholdsvis regn- og spildevand med mulighed for umiddelbar tilslutning til kommende offentligt separeret kloaksystem.
- Stk. 2. Bebyggelsen må ikke tages i brug, før ovennævnte anlæg er etableret, og de fornødne opholds-, vej- og parkeringsarealer er anlagt.
- Stk. 3. Samtlige nye boliger skal tilsluttes naturgasnettet.
- Stk. 4. Ved en etapevis ibrugtagning af området skal det sikres, at der i fornødent omfang efter teknisk forvaltnings vurdering er anlagt det fornødne antal parkeringspladser, veje, stier og fælles opholdsarealer.

§ 10.

Grundejerforening.

- Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.
- Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25% af de udstykkede grunde er solgt og når byrådet kræver det.
- Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 8 stk. 1 nævnte fællesarealer.
- Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet. I vedtægterne kan der træffes bestemmelser om selvstændige afdelinger af grundejerforeningen.

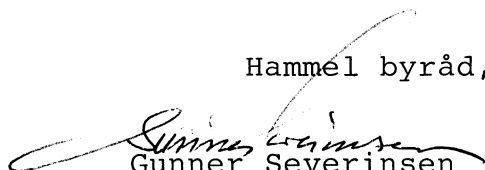
§ 11.

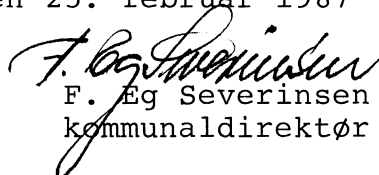
Servitutter.

Der er ikke tinglyst servitutter på området.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages denne lokalplan endeligt.

Hammel byråd, den 25. februar 1987


Gunner Severinsen
borgmester


F. Eg Severinsen
kommunaldirektør

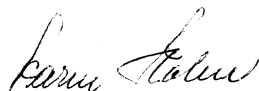
Ikrafttræden.

Lokalplan nr. 20 træder i kraft den 4. marts 1987 ved offentlig bekendtgørelse derom.

**INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETEN I SILKEBORG**

DEN 12 MAR. 1987

LYST



Karin Holm

ass.

La

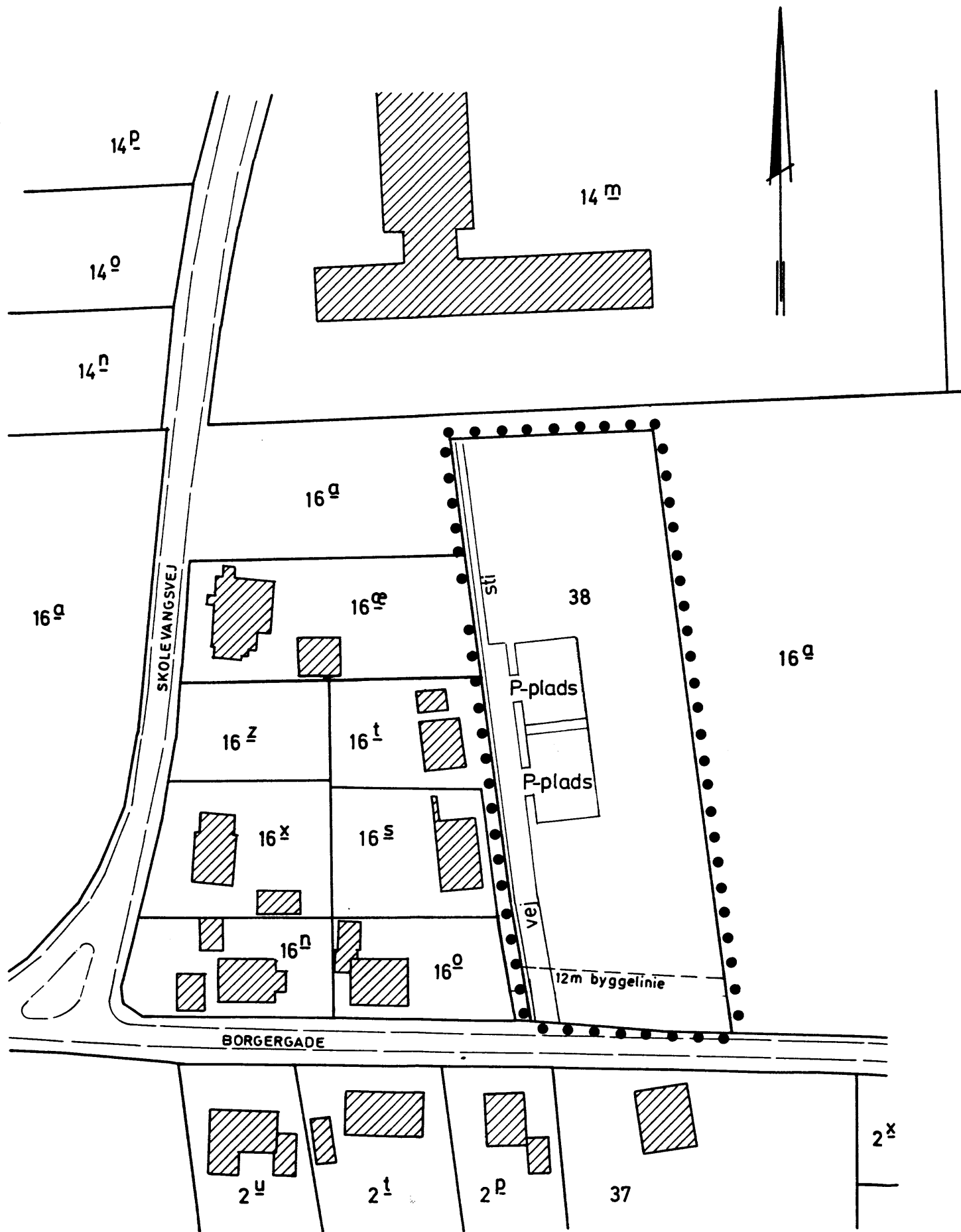
At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. 38 Sall by, Sall Århus amt

attesteres herved. Hammel d. 9 marts 1987

Navn

N. Nijm



LOKALPLAN NR. 20

HAMMEL KOMMUNE

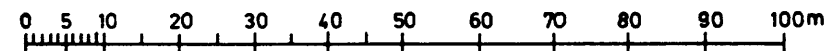
Matr. nr. 38 Sall by, Sall
Århus amt

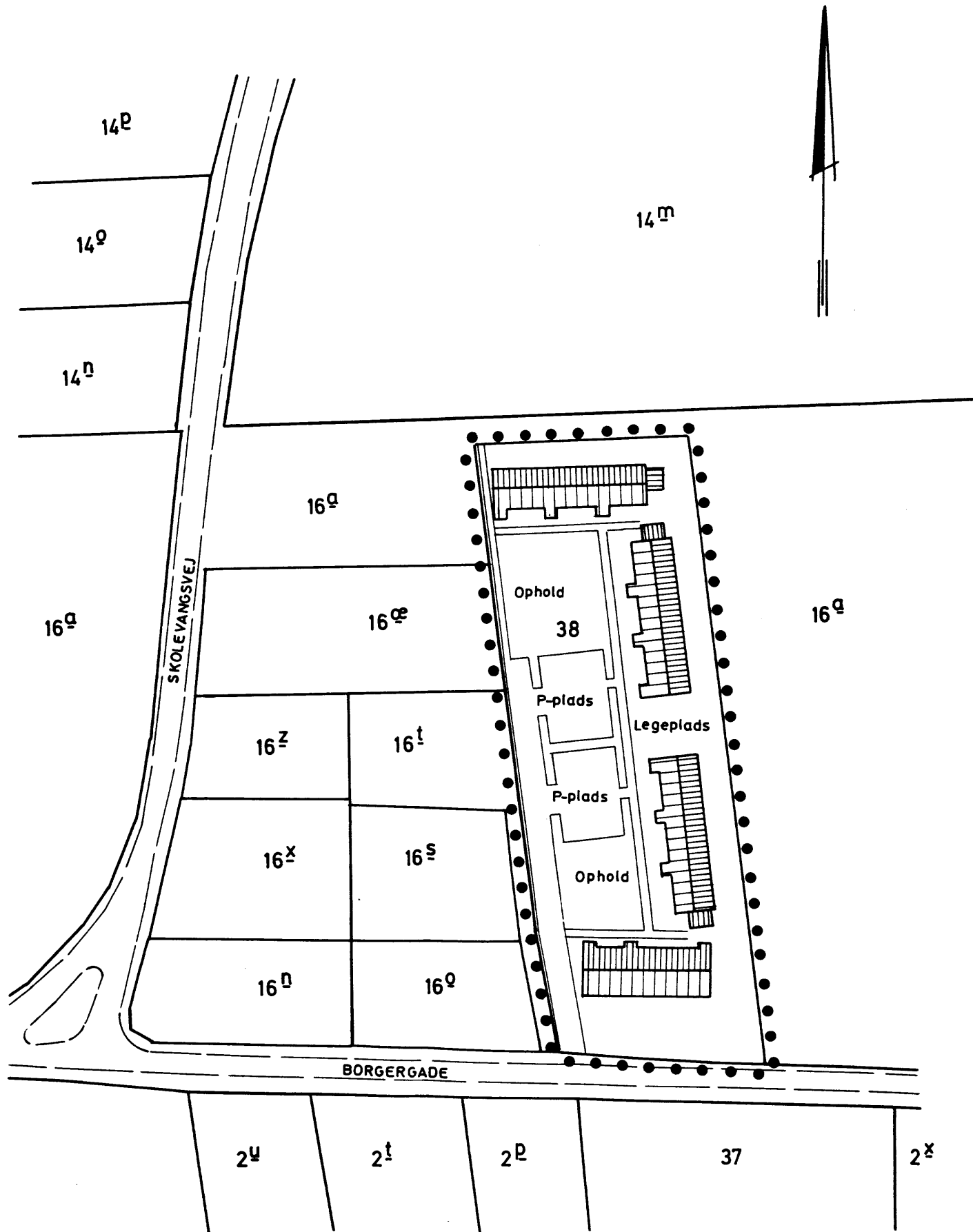
Udfærdig til brug ved tinglysning
Teknisk forvaltning

Kommuneingeniør *N. Nijm*

Bilag nr. I

1:1000





LOKALPLAN NR. 20

HAMMEL KOMMUNE

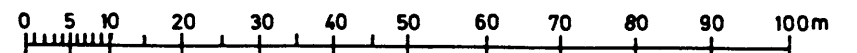
Matr. nr. 38 Sall by, Sall
Århus amt

Udfærdiget til brug ved tinglysning
Teknisk forvaltning, marts 1987

Kommuneingeniør *V. Kjøge*

Bilag II

1:1000



At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

matr. nr. 38 Sall by, Sall, Århus amt
attesteres herved. Hammel d. 9. marts 1987

V. Kjøge

Navn